

## METTRE EN LOCATION UN LOGEMENT VACANT ?

**Vous êtes propriétaire d'un logement vacant dans le périmètre de l'OPAH RU des quartiers anciens de la ville de Sète ; vous hésitez à mettre ce bien sur le marché locatif.**

Quelles que soient les raisons de la vacance (problèmes de succession, peur de louer après une mauvaise expérience, mauvais état du logement nécessitant d'importants travaux de rénovation avant la remise sur le marché, difficultés à assurer la gestion du bien, ...), **L'ANAH et Sète agglopôle méditerranée vous proposent des solutions pour vous aider à remettre ce bien sur le marché locatif.**

**InSitu**, bureau d'études missionné par la collectivité, vous accompagnera gratuitement et vous aidera à définir les travaux à réaliser, à trouver les solutions de financement les plus adaptées et à monter les dossiers de demande de subvention.

### ➤ **DES SUBVENTIONS ET DES AIDES POUR VOTRE PROJET DE TRAVAUX**

Votre logement nécessite des travaux de remise aux normes avant location.

En fonction des types de travaux et du niveau de loyer que vous choisirez de pratiquer, l'**Anah** (Agence nationale de l'habitat) et **Sète agglopôle méditerranée** peuvent vous aider à financer les travaux jusqu'à **55 %** du montant HT des travaux et des honoraires de maîtrise d'oeuvre, en cas de conventionnement social,

**+ une prime réduction de loyer** (100 €/m<sup>2</sup> - plafond : logement T4 80 m<sup>2</sup>)  
**+ une prime intermédiation locative** (1 000 €/logement)

### ➤ **DES AVANTAGES FISCAUX**

Entre **30 %** et **70 %** d'abattement fiscal minimum sur les loyers que vous percevrez ; **85 %** si vous optez pour une intermédiation locative.

### ➤ **TROUVER UN LOCATAIRE ET SÉCURISER LE VERSEMENT DES LOYERS**

Quel que soit votre projet et vos besoins, vous restez libre du choix de votre locataire. Ce dernier devra simplement respecter les niveaux de ressources qui correspondent au loyer modéré que vous appliquez sur votre logement (conventionnement Anah).

**Si vous le souhaitez, vous pouvez vous faire aider dans votre recherche d'un locataire et confier la gestion de votre bien à un tiers social, Agence Immobilière Sociale (AIVS, SOLIHA-AIS, ...).**

## ➤ ECHAPPER A LA TAXE SUR LES LOGEMENTS VACANTS (TLV)

Cette taxe concerne les logements vacants depuis au moins une année. Le montant de la taxe est calculé par l'Etat, en fonction de la valeur locative du logement. Plus la période de vacance est longue, plus le taux de la taxe augmente : **12.5 % la première année, 25 % les années suivantes** (Article 232, Code Général des Impôts)

### **Exemple de réhabilitation d'un logement vacant**

Mme S. est propriétaire d'un T3 de 61 m<sup>2</sup>, après succession. Ce logement est vacant depuis plus de 3 ans ; il sera réhabilité pour location en loyer conventionné social. Madame S. a souhaité confier la gestion de son bien et la recherche du locataire à l'AIVS.

Montant du loyer : **7,86 €/m<sup>2</sup>, soit 481 €/mois**

Plafond des revenus du locataire : **environ 3 000 € par mois** pour un ménage composé de 3 personnes

**Travaux de remise aux normes d'habitabilité du logement** : réaménagement complet du logement, isolation, changement des menuiseries, plomberie, électricité, chauffage, installation VMC

Montant des travaux et honoraires M.O. : **78 987 € TTC**

Subventions cumulées : **44 987 €**

Anah : 23 141 €

Prime « habiter mieux » : 1 500 €

Sète agglomération Méditerranée : 13 224 €

Prime réduction loyer : 6 122 €

Prime intermédiation locative : 1 000 €

**Taux de financement du projet : 57 %**

Abattement fiscal sur les loyers : **70 %**.

## ➤ CONTACT

Depuis près de 15 ans, la ville de Sète a engagé une politique de rénovation urbaine afin de créer des logements sociaux, lutter contre l'habitat indigne et remettre sur le marché des logements vacants. Les résultats sont encourageants, mais il reste encore à faire. La ville de Sète vient d'être élue au programme « Action Cœur de Ville » qui intègre un volet « logement ». Ce dispositif permettra à la ville de prolonger son action.

**Ce document vous informe sur les dispositifs et les outils proposés pour remettre en location un logement vacant. N'hésitez pas à nous contacter pour toutes informations complémentaires.**

**InSitu**, bureau de l'OPAH RU 14 rue de la Peyrade à SETE

[www.habitatsete.thauagglo.fr](http://www.habitatsete.thauagglo.fr)

Tel. : **04 67 74 16 19**

mail : [opah-ru-sete@wanadoo.fr](mailto:opah-ru-sete@wanadoo.fr)

**Permanences : les lundis et mercredis matin de 9 h 30 à 12 h 30  
ou sur rendez-vous.**